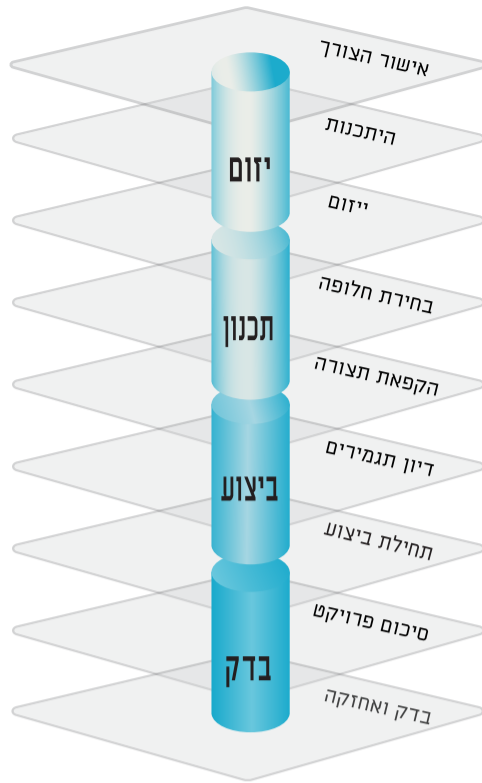


## הרעיון המסדר



צירים אורכיים



אבני דרך לאורך הפרויקט



שלד הפרויקט

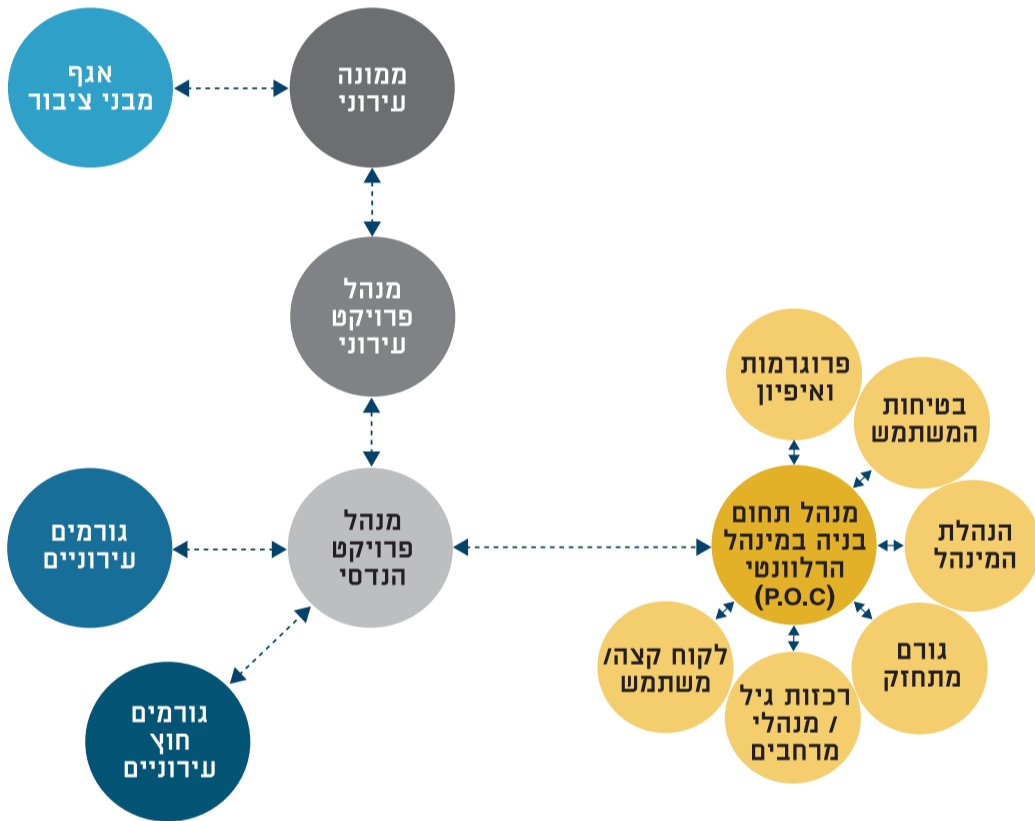
### הרעיון המסדר של המתודולוגיה העירונית:

תהליך ניהול הפרויקט החל משלב הייזום ועד שלב הבדק והאחזקה, מהווה שלד ובסיס למתודולוגיה העירונית, הכולל את השלבים, אבני הדרך והפעילויות המרכזיות בחיי הפרויקט.



## קשרים וזיקות בין בעלי תפקידים

### פתיח



### בעלי תפקידים

- ממונה עירוני
- מנהל פרויקט עירוני
- מנהל פרויקט הנדסי
- אגף מבני ציבור
- גורמים עירוניים
- גורמים חוץ עירוניים
- מנהל תחום בניה במינהל (P.O.C)
- לקוח קצה

המדריך השלם לניהול פרויקטים הנדסיים, בינוי ותשתית בעיריית תל-אביב-יפו (להלן "המתודולוגיה העירונית") עבר במהלך העשור האחרון מספר עדכונים, לצורך התאמתו לשינויים המתהווים.

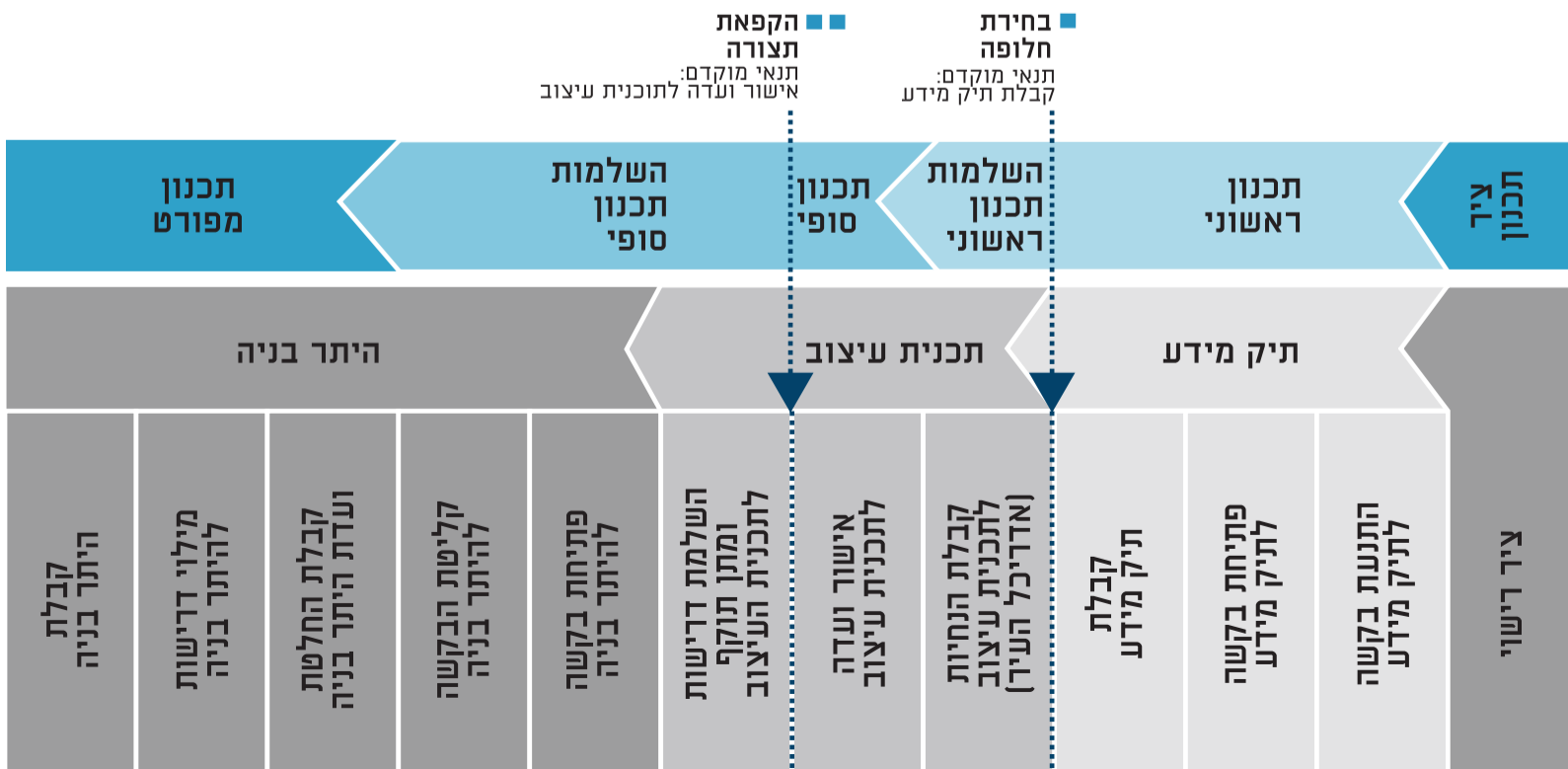
בעדכון הנוכחי התמקדנו בשלבי תהליך ניהול הפרויקט, בתוצרים בכל שלב וכן בהגדרות בעלי התפקידים, בדגש על גבולות הגדרה.

שילבנו אבני דרך לאורך כל תהליך הפרויקט בהן הממונה העירוני מתעדכן בסטטוס הפרויקט, מאשר ונותן הנחיות להמשך.

תהליך המוצע, מאפשר למנהל הפרויקט לקדם את הפרויקט באפקטיביות וביעילות, תוך קבלת ליווי עירוני ומענה רציף לבעיות ולסוגיות, העולות במעלה הדרך.

## ציר הרישוי - אבני דרך לבחירת חלופה ולהקפאת תצורה בשלב התכנון

### סוגי פרויקטים



- 1 **בניה חדשה**  
NC (New Construction)
- 2 **פרויקט שיפוצים**  
Re (Renovation)
- 3 **פרויקט יזמי**  
En (Entrepreneur)
- 4 **פרויקט תשתית**  
Inf (Infrastructure)



# תהליך גנרי לניהול פרויקט בניה חדשה (NC)-אבני דרך ושערים

ציר רישוי

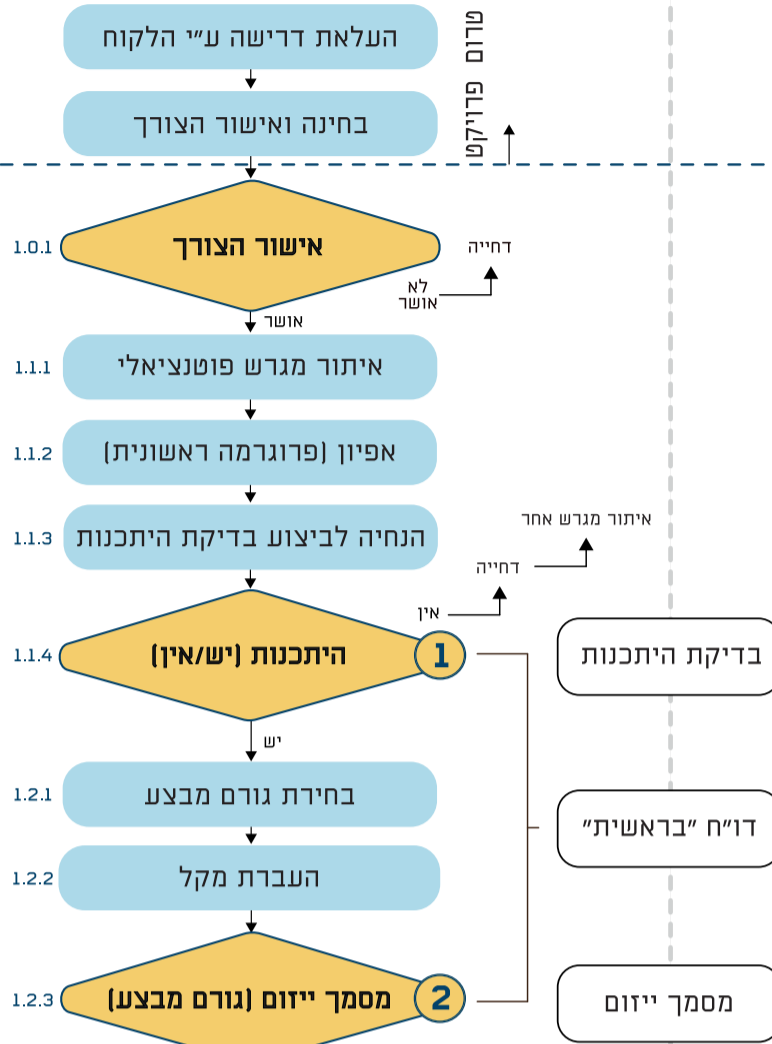
ציר הנהלה

ציר הפרויקט

ציר תקציב

ציר שיתוף ציבור

## 1. שלב הייזום



אומדן	בני"מ	מספר פעימות לתקצוב	היקף (משי"ח)	גודל הפרויקט
על בסיס עלות מ"ר	20% טווח [20%-30%]	2	עד 10	קטן
		3	10-50	בינוני
		4	50-150	גדול
מגה פרויקט			>150	

אומדן	בני"מ	תקצוב		
אשרור/עדכון אומדן בדיקת ההיתכנות על בסיס עלות מ"ר	15% טווח [15%-20%]	קטן	בינוני	גדול
		12%	6%	4%
הצגת תקצוב עד כה וקבלת אישור פרויקט לפעמימה ראשונה				

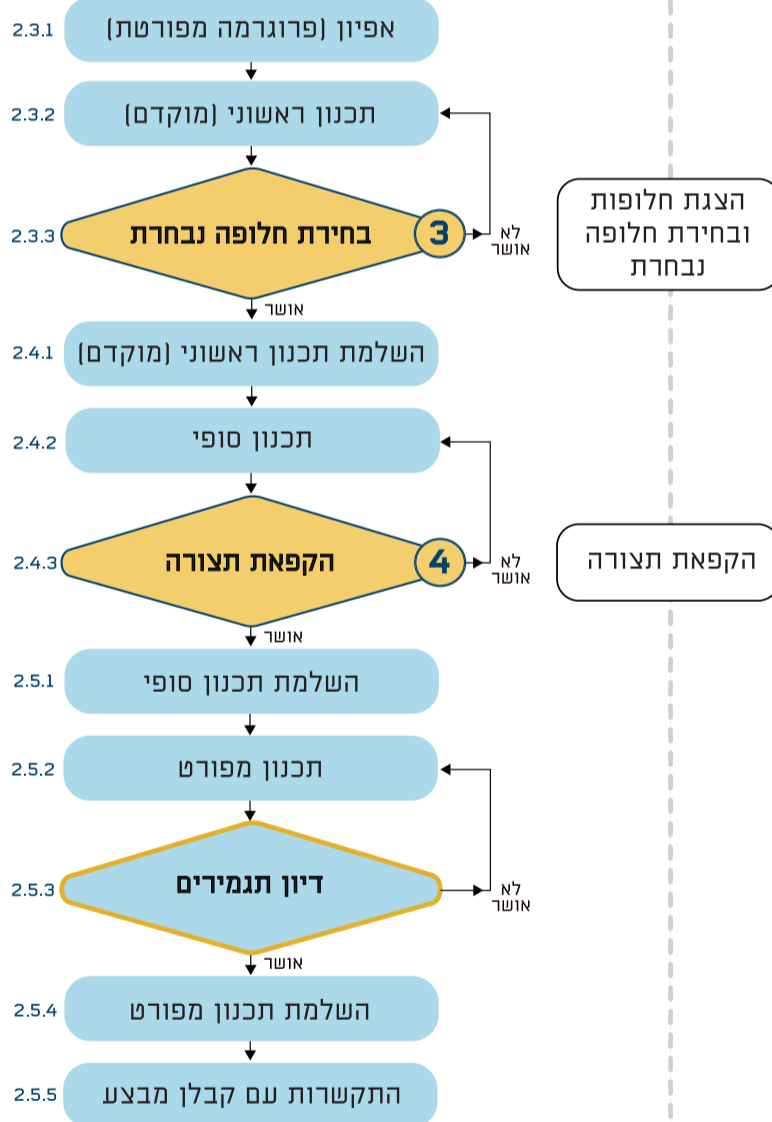
אומדן	בני"מ	תקצוב		
אשרור/עדכון אומדן בדיקת ההיתכנות על בסיס עלות מ"ר	15% טווח [15%-20%]	קטן	בינוני	גדול
		0%	0%	4%
הצגת תקצוב עד כה וקבלת אישור פרויקט לפעמימה שנייה				

אומדן	בני"מ	תקצוב		
מעודכן לפי פרקים	10% טווח [10%-15%]	קטן	בינוני	גדול
		0%	6%	4%
עדכון סטטוס תקציב ותקצוב פעימה שניה/שלישית לפרויקטים בהיקף גדול במידה ונדרש להשלים תקציב				

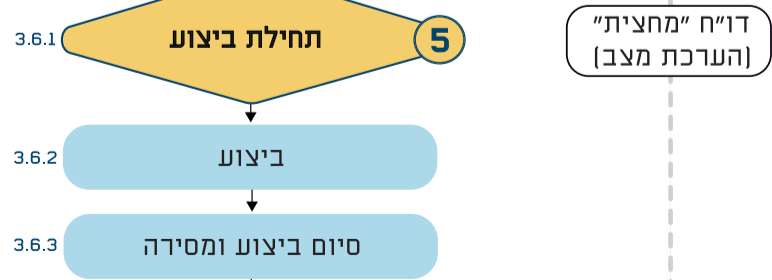
אומדן	בני"מ	תקצוב		
סך הזמנות (תכנון + ביצוע) עלויות הביצוע כתב כמויות מפורט	7% טווח [5%-7%]	קטן	בינוני	גדול
		השלמה ל-100%		
ניהול בני"מ: ממונה עירוני 40% מנה"פ עירוני + הנדסי 60%				

אומדן	בני"מ	תקצוב		
פירוט עלויות בפועל	הצגת ניצול הבני"מ	הצגת סטטוס תקציב מלא של הפרויקט על בסיס חשבונות סופיים בהתאם לטבלת התקציב של דו"ח אחרית		

## 2. שלב התכנון



## 3. שלב הביצוע



## 4. בדק ואחזקה



החלטת ממונה על מסלול נדרש:  
1. מסלול עדכון ציבור.  
2. מסלול שיתוף בפרוגרמה.  
3. מסלול שיתוף בחלופה נבחרת.

על פי המסלול שנבחר:  
• הצגת תכנית שלדית לעדכון/שיתוף ציבור.  
• תקציב נדרש עבור ייעוץ ויישום עדכון/שיתוף הציבור.  
• התזמון בפרויקט:  
1. במסלול עדכון ציבור אחרי החלטת ועדה ולפני פעילות 3.6.1.  
2. מסלול שיתוף בפרוגרמה לפני פעילות 2.3.1.  
3. במסלול שיתוף ציבור לפני פעילות 2.3.3.

במסלול שיתוף בבחירת חלופה נבחרת לפני אבן דרך מס' 3 "בחירת חלופה נבחרת" (פעילות 2.3.3).

עדכון הציבור אחרי החלטת ועדה לפני אבן דרך מס' 5 "תחילת ביצוע" (פעילות 3.6.1).

עדכון הציבור - על סיום הפרויקט

קבלת תיק מידע (תנאי מקדים)

אישור ועדה לתוכנית עיצוב (תנאי מקדים)

קבלת היתר בניה (תנאי מקדים)

אישור אכלוס (תנאי מקדים)